



A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor, pubblica la circolare **N. 7/2020** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113
22100 Como - Tel. +39 031.26.74.31
www.peritiindustriali.como.it

NEWS LETTER

INDICE:

- Ambiente
- Approfondimenti
- Cerco/offro lavoro
- Edilizia
- Fiscale
- LL.PP.
- Sicurezza
- Urbanistica
- Vigili del Fuoco



AMBIENTE

AMBIENTE

RISCHIO DIFFUSIONE COVID-19 IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE E VENTILAZIONE

Protocollo Ass.ne Italiana Condizionamento Aria Riscaldamento Refrigerazione

Da AiCARR le indicazioni per la gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e ventilazione esistenti durante l'emergenza Covid-19

Condividi questo articolo Si continua a parlare di coronavirus e, soprattutto in questi mesi più caldi, ha fatto molto discutere il rischio di diffusione del virus attraverso gli impianti di climatizzazione e ventilazione.

A tal riguardo, l'AiCARR (Associazione italiana condizionamento dell'aria, riscaldamento e refrigerazione) ha pubblicato un nuovo documento dal titolo: "Protocollo per la riduzione del rischio da diffusione del SARS-CoV-2 nelle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e ventilazione esistenti".

Il protocollo sulla gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione

Il protocollo, disponibile in allegato, è suddiviso in tre sezioni che hanno le seguenti finalità:

1. fornire informazioni di carattere generale, di inquadramento della problematica, per poi passare alle tipologie impiantistiche presenti negli edifici e alle loro specificità in funzione della destinazione d'uso;
2. offrire indicazioni aggiuntive rispetto alle normali operazioni di ordinaria gestione e manutenzione degli impianti, al fine di tenere conto delle nuove e più stringenti condizioni di funzionamento o delle eventuali modifiche impiantistiche incorse durante questa recente fase di pandemia;
3. illustrare indicazioni sulle strategie di pulizia e disinfezione di ogni sezione dell'impianto oggetto dell'intervento.

Contenuti del protocollo

Il documento offre un'interessante e pratica panoramica sul ruolo del trattamento dell'aria nei diversi scenari:

- residenziale
- grande distribuzione
- ristoranti, mense
- industriale

- terziario
- edifici adibiti ad attività sportive
- strutture turistico ricettive (alberghi)
- cinema e teatri
- edifici scolastici

Nella pubblicazione, oltre le informazioni di carattere generale, sono analizzate le tipologie impiantistiche presenti negli edifici, per passare poi alle loro specificità in funzione della destinazione d'uso, con indicazioni aggiuntive rispetto alle normali operazioni di ordinaria gestione e manutenzione degli impianti.

Particolare attenzione viene data, anche attraverso l'utilizzo di tabelle sinottiche, alle attività di manutenzione degli impianti e dei loro componenti.

La pubblicazione è rivolta ai tecnici del settore e serve a fornire loro indicazioni su come operare correttamente sugli impianti. Sono presi in considerazione gli impianti esistenti, fatta eccezione per gli impianti speciali, quali quelli ospedalieri o a servizio di camere bianche e laboratori, che devono essere affrontati specificatamente.

In funzione della tipologia dell'impianto esistente, il documento fornisce utili indicazioni per massimizzare l'introduzione di aria esterna, quali:

- aumento della portata d'aria;
- forzatura serrande in sola aria esterna;
- disattivazione o by-pass del recuperatore di calore;
- mantenimento del set point umidità relativa al di sopra del 40%;
- funzionamento in continuo dell'immissione di aria esterna;
- Segue, una descrizione degli interventi suggeriti.

Il documento si sofferma poi sui due aspetti fondamentali:

- la ventilazione e la possibilità di infezione;
- l'igienizzazione straordinaria degli impianti e delle condotte aerauliche.

Link di riferimento: http://www.aicarr.org/Documents/News/200410_SCHEMA_GESTIONE_HVAC_COVID19_DEF.pdf



APPROFONDIMENTI

EDILIZIA

BONUS VOLUMETRICO – AGGIORNAMENTO NORMATIVA

ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO



Via Vittorio Emanuele, 113
22100 Como
Tel. 031.26.74.31
e-mail: info@ordineperiticomo.it
e-mail : ordinedicomo@pec.cnpi.it
www.peritiindustriali.como.it

Prot. 235/ rc

Como 28 luglio 2020

Egregi Colleghi
Loro sedi

Oggetto – quesito Bonus volumetrico.

Perviene da un collega la seguente richiesta di chiarimenti in merito all'aggiornamento della normativa in materia di Bonus volumetrico; più specificatamente il quesito è :

“L’art. 13 del DLgs. 73/2020 del 14/07/2020 u.s., abroga (con decorrenza 29/07/2020) il comma 6, art. 14 del D.Lgs. 102/2014 e ne sostituisce il comma 7 del medesimo.

Quali ripercussioni ha la normativa in merito all’acquisizione del Bonus volumetrico all’interno della nostra Regione ? “.

Dopo aver consultato gli esperti in materia, si riporta di seguito il chiarimento specificando che la risposta non ha carattere esaustivo, ma offre l’opportunità di un valido contributo al tentativo di risolvere le problematiche in oggetto. Resta valido l’invito ai colleghi a fornire alla segreteria dell’Ordine, qualora lo riterranno opportuno un loro contributo. Sarà nostra premura inviare a tutti gli iscritti i successivi commenti.

Il "D.to.Lgs.vo" 102/2014 disciplinava all'articolo 14, comma 6, gli incentivi legati alle nuove costruzioni, e all'articolo 14, comma 7, quelli per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione di immobili: in entrambi i casi l'incentivo riguardava l'extra spessore delle murature oltre i 30 cm, che non veniva considerato negli indici urbanistici (volumi, superfici e rapporti di copertura) e che poteva essere derogato nella verifica delle distanze(dai confini di proprietà, dagli edifici e dalle strade).

Oggi in virtù degli ultimi aggiornamenti legislativi di cui al già citato D.to Lgs.vo 73/2020, il "nuovo" 102/2014 non prevede alcun incentivo per quanto riguarda i nuovi edifici

Al contrario la legge regionale 31/2014, modificata di recente dalla legge regionale 18/2019, prevede degli incentivi sulle nuove costruzioni all'interno del tessuto urbano consolidato: nel calcolo degli indici urbanistici è possibile considerare l'intero spessore del muro di tamponamento esterno e dei solai esterni (non quelli intermedi). Non prevede alcuna deroga (essendo tema di ambito civilistico e non urbanistico) sulle distanze.

Per riassumere e tentare di semplificare la situazione come sempre non facile si reassume di seguito l'attuale normativa di riferimento a far data dal prossimo 29/07/2020.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni (se raggiungono una riduzione di EPglob del 20%) è la seguente:

- 1) possibile incentivo urbanistico fornito dalla legge regionale 31/2014 che non considera nel calcolo degli indici urbanistici (superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura) l'intero spessore dell'involucro esterno;*
- 2) nessuna possibilità di deroga per quanto riguarda le distanze e le altezze.*

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione (anche in demolizione e ricostruzione) e sostituzione edilizia:

- 1) possibile incentivo urbanistico fornito dalla legge regionale 31/2014 che non considera nel calcolo degli indici urbanistici (superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura) lo spessore dell'involucro esterno, se raggiungono una riduzione di EPglob del 10%;*
- 2) possibile deroga alle distanze ed alle altezze, fornito dall'articolo 7 del D.Lgs. 102/2014, per l'extraspessore dei muri esterni e dei solai, se raggiungono una riduzione del 10% ai limiti di trasmittanza del DM 26 giugno 2015, comprensive dei ponti termici.*

ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO



Via Vittorio Emanuele, 113
22100 Como
Tel. 031.26.74.31
e-mail: info@ordineperiticomo.it
e-mail : ordinedicomo@pec.cnpi.it
www.peritiindustriali.como.it

Prot. 234/ rc

Como, 28 luglio 2020

Egregi Colleghi
Loro sedi

Oggetto – conformità di un sottotetto

Perviene una richiesta di chiarimenti in merito alla conformità di un sottotetto oggetto di una pratica di ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale; più specificatamente il quesito è :

“in sede di predisposizione di una pratica di ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale, il tecnico comunale ha sollevato la necessità di sanare il piano sottotetto che, nella pratica edilizia licenziata con nulla osta del Sindaco del 22.12.1955, era stato raffigurato come spazio non accessibile.

Nella situazione attuale, il piano sottotetto (pur confermando gli stessi volume e le stesse superfici originali è accessibile da una scala interna in muratura.

L'abitabilità del fabbricato è stata rilasciata il 4.4.1957 e nel provvedimento si richiama l'ispezione effettuata al termine dei lavori.” Da parte del dirigente predisposto.

Si riporta di seguito il parere espresso dal consulente dell'Ordine avv. Massimo Bottinelli.

1. Per quanto concerne la rilevanza della licenza di abitabilità sulla conformità edilizia del fabbricato, occorre fare alcune considerazioni.

Nella disciplina previgente, la norma di riferimento era rappresentata dall'art. 221, r.d. 27.7.1934, n. 1265 (testo unico delle leggi sanitarie), il quale stabiliva che, in materia di costruzione, ricostruzione, sopraelevazione e modificazione di case urbane o rurali o parti di esse contemplate dal precedente art. 220, tali edifici non potessero “essere abitati senza autorizzazione del sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario e di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità”.

La dottrina prevalente e la giurisprudenza maggioritaria ritengono che il certificato di agibilità, anche alla luce di tale normativa, fosse finalizzato alla tutela dell'igienicità, salubrità e sicurezza dell'edificio e non fosse diretto anche a garantire la conformità urbanistico-edilizia del manufatto. (Cons. Stato, sez. 5, 28 marzo 1980, n. 327; Cons. Stato, sez. 5, 19 febbraio 1982, n. 118; Cons. Stato, sez. 5, 28 gennaio 1993, n. 178).

Ciò, tuttavia, non esclude che la valutazione effettuata in sede di agibilità presupponesse anche una verifica di conformità edilizia (il citato art. 221 parla di costruzione “eseguita in conformità del progetto approvato”); ma si tratta – secondo la giurisprudenza - di una verifica edilizia funzionale al rilascio della agibilità e svolta quindi nei limiti necessari all’assentibilità della agibilità; ben diverso e distinto è il profilo della piena conformità edilizia in quanto tale, sul piano dei titoli edilizi, che non appare ricavabile da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità. (cfr. TAR Toscana, Sez. III, n. 177, del 27 gennaio 2014).

Nello stesso senso si è espresso anche il TAR Milano con sentenza n. 1482/2019.

In senso contrario (ma di indirizzo minoritario), va registrata Cassazione Civ. sez. II n. 17498 del 2012, la quale entrando nel merito della conformità edilizia ai fini di una compravendita immobiliare, statuisce che: nel permesso di abitabilità si dava atto dell’ispezione che aveva accertato la conformità al progetto e che pertanto il permesso assolveva entrambe le funzioni e che comunque la conformità era implicita nel rilascio del permesso di abitabilità.

2. Chiarito quanto sopra, la difformità data dalla presenza della scala interna non è tale da rendere illegittimo tutto il piano sottotetto, posto che questo era già stato rappresentato nel progetto approvato, come si desume dalla sezione in tavola

Posto che non vi sono state modifiche del sottotetto per mutarne le caratteristiche, si tratta di uno spazio, non abitabile, legittimamente esistente; la realizzazione della scala interna che ne consente l’accesso non lo rende ex se illegittimo-abusivo e nemmeno ne muta la destinazione; si tratta di una modalità di accesso di uno spazio avente, sin dall’origine, natura accessoria.

Sulla base della giurisprudenza, può ritenersi che possa costituire indice rivelatore dell'intenzione di rendere abitabile in via permanente un locale sottotetto il fatto che questo sia suddiviso in vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna o che il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, costituisca in realtà una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (cfr. esemplificativamente, Consiglio di Stato, sez. IV, 7 febbraio 2011 n. 812).

Ma nel caso in esame, non vi è conferma della presenza degli indici di cui sopra, salvo la scala, ma che non è di per se sola sufficiente a mutare la natura del sottotetto.

Non vedo pertanto ragioni ostative al rilascio della sanatoria della scala che comporta il pagamento del contributo di costruzione, calcolato per le opere di ristrutturazione edilizia ex artt. 44 co.8 e 48 co. 6. della L.R. 12/2005.

REALIZZAZIONE ASCENSORE E REGIME DISTANZE

Perviene una richiesta di chiarimenti in merito alla realizzazione di un ascensore esterno a servizio dei vari piani dell'edificio.

Nello specifico lo studio di un commercialista consulente del Tribunale per le aste fallimentari deve garantire l'accesso al suo studio anche a persone con ridotte capacità motorie.

Studio Legale Avvocati

Mantegazza - Ferrari - Bottinelli - Colombo -Manzi -Radice
22100 Como - Viale Roosevelt 17/a - Tel. (031) 266.288 - Telefax (031) 262.821

*Avv. Paolo Mantegazza
Avv. Gianrodolfo Ferrari
Avv. Massimo Bottinelli
Avv. Alessandra Mantegazza
Avv. Alessandro Maria Colombo
Avv. Virginia Manzi
Avv. Giampiera Radice*

Como, 4 agosto 2020

Oggetto: consulenza iscritti.
Realizzazione ascensore e regime distanze.

Mi viene sottoposto il seguente quesito:

devo realizzare un ascensore esterno a servizio dei vari piani dell'edificio.

Piano primo: studio di un commercialista consulente del Tribunale per le aste fallimentari che deve garantire l'accesso al suo studio anche a persone con ridotte capacità motorie; piano secondo: parte uffici e parte appartamenti per affitti brevi piano terzo: sottotetto.

L'unico posto dove poter posizionare l'ascensore è il lato sud del fabbricato dove c'è il vano scala la distanza del fabbricato esistente al confine di proprietà è di circa 4,30 m per realizzare un ascensore a norma, e quindi garantire l'accesso di una sedia a ruote, serve almeno 1,60 m pertanto l'ascensore si troverebbe ad una distanza di 2,70 m dal confine e dal fabbricato a confine considerando che la deroga alle distanze inerenti opere dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche è normato dall'art. 78 e 79 del D.P.R. 380/2001 e fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze ex artt. 873 e 907 del codice civile, considerato che l'edificio a confine è più basso rispetto al piano dell'ascensore considerato che non posso realizzare manufatti a meno di 1,50 m dal confine e 3,00 dagli edifici, che distanza devo rispettare in questo caso ?

Le barriere architettoniche sono definite all'art. 2, lett. a), punti a) e b), D.M. 236/89 come:

"gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita, in forma permanente o temporanea", ovvero "gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti".

La realizzazione di opere dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche gode, fin dall'emanazione della legge 13/1989, di un regime di favore, nell'ottica di contemperare la primaria esigenza di salvaguardare il diritto alla salute ed al pieno rispetto della persona umana con quello del rispetto dei diritti altrui.

La disciplina vigente è oggi contenuta negli artt. 78-79 del DPR 380/2001, che contengono disposizioni dirette a favorire l'edificazione di opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche, sia sotto il profilo civilistico-condominiale che sotto il profilo urbanistico-edilizio, per quanto attiene – in particolare – al regime delle distanze.

Al riguardo, l'art. 79 dispone che le opere di cui all'articolo 78 (vale a dire quelle dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche) possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

In buona sostanza, al di fuori dei rapporti condominiali, il richiamo alle distanze di cui all'art. 873, secondo comma, codice civile, deve intendersi limitato alla distanza di 3 metri e non anche alle eventuali maggiori distanze previste dai regolamenti locali che, come noto, in tema di distanze integrano le norme del codice civile. (cfr.: Corte di Cassazione, sez. II civ. con ordinanza n. 25835 del 16.10.2019).

Il principio è stato ribadito anche dal Giudice Amministrativo ed, in particolare, per quanto ci interessa, dal TAR Lombardia (Milano, Sez. II, sentenza 17/07/2019, n. 1659; sez. I, sentenza 27 marzo 2018 n. 809).

Si afferma che l'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 79 del d.p.r. n. 380/2001 porta a estendere la deroga delle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi (dettate nel comma 1 dell'art. 79 cit.) anche agli atti di normazione primaria, con il corollario di dover limitare al dato testuale il richiamo all'art. 873 c.c. e quindi dell'inapplicabilità della disciplina delle distanze dai fabbricati alieni prevista dall'art. 9 del d.m. n. 1444/1968

(cfr. T.A.R. Lazio, Latina, 22 settembre 2014, n. 726).

Secondo i Giudici, la normativa suddetta prevede, quindi, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, una specifica e automatica deroga alla disciplina delle distanze prevista dagli strumenti urbanistici comunali, senza la necessità di valutazioni discrezionali dell'Amministrazione ma restando tuttavia fermo il limite di distanza previsto all'art. 873 c.c.

Non trova quindi applicazione, nell'ipotesi specifica di opera diretta alla eliminazione della barriere architettoniche, la maggiore distanza di 10 metri tra fabbricati prescritta dal D.M. 2.4.1968 art. 9 ovvero quella di 5 metri dai confini prescritta dai regolamenti edilizi e piani urbanistici locali ma, al più, solo quella prevista dall'art. 873 c.c.

*

Veniamo ora al tema specifico dell'ascensore.

Le scale dei fabbricati a più piani, costituiscono delle barriere architettoniche e, pertanto, non può essere negato il loro abbattimento attraverso l'istallazione di un impianto elevatore (ascensore) che consenta alle persone, con ridotta o limitata capacità ambulatoriale per ragioni fisiche o in dipendenza dell'età, di raggiungere la propria abitazione o un ufficio, un ambulatorio, ecc.

La realizzazione, all'esterno del fabbricato esistente, dell'impianto ascensore può implicare – come nel nostro caso – il tema del rispetto delle distanze legali, tenuto conto che ai fini della misurazione delle distanze la giurisprudenza ha distinto tra sporti aventi scopo ornamentale e di finitura, che non sono computabili, e sporgenze costituenti, per il loro carattere strutturale e funzionale, veri e propri aggetti implicanti un aumento dell'edificio in termini di volume e di superficie.

La giurisprudenza amministrativa ha trattato il tema dell'ascensore con particolare attenzione e riguardo, in ragione della sua peculiare natura di impianto, più che di opera.

Si è quindi sviluppato un indirizzo giurisprudenziale che qualifica gli ascensori esterni come impianti e non come costruzioni, che rientrano tra i volumi tecnici, opere edilizie prive di autonomia funzionale, in quanto sono strumentali alle esigenze tecnico-funzionali dell'immobile, destinate a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della costruzione medesima.

Si tratta di quegli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione come quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore che tuttavia non possono

essere ubicati all'interno di questa, e che, come tali, non possono essere qualificati come costruzioni e quindi non sono soggetti alle norme sulla distanza tra edifici contenute nel Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia). (cfr. Corte Cass. 3.2.2011, n. 2566 e cons. Stato, 6253 del 2012)

In applicazione di detti principi, il TAR della Liguria, con sentenza n. 1002 del 2015, ha affermato che la posa di un ascensore esterno al fabbricato non costituisce costruzione soggetta al rilascio del permesso di costruire e che trattasi di un'opera non rilevante ai fini del rispetto delle distanze legali, anche in riferimento all'art. 873 e 907 c.c..

Nel caso di specie, infatti, la parte ricorrente lamentava la violazione dell'art. 873 e 907 c.c.

Anche il Tar Lombardia ha affermato che l'installazione di un ascensore all'esterno di un condominio non richiede il permesso di costruire, trattandosi della realizzazione di un volume tecnico, necessaria per apportare un'innovazione allo stabile, e non di una costruzione strettamente intesa

Ne discende che la realizzazione di un ascensore non concorre alla creazione di volume o di superficie aventi rilievo in ambito edilizio, non generando tale opera un autonomo carico urbanistico. (TAR Milano, sez. II 31.3.2020 n. 580; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 13 settembre 2018, n. 2065; I, 27 marzo 2018, n. 809; T.A.R. Abruzzo, Pescara, 9 aprile 2018, n. 134; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 30 giugno 2017, n. 1479; T.A.R. Liguria, I, 29 gennaio 2016, n. 97).

*

In ogni caso, anche a voler considerare l'ascensore in progetto come costruzione soggetta al rispetto dell'art. 873 c.c., occorre svolgere alcune considerazioni.

L'impianto, così come in progetto, si troverebbe a mt. 2,70 dalla linea di confine, lungo la quale il vicino ha eretto una tettoia; questa si trova però ad una quota inferiore rispetto al solaio dell'autorimessa condominiale, su cui è previsto l'appoggio del nuovo ascensore.

Tralascio l'aspetto della legittimità del manufatto confinante (consiglio di verificarla)

Non vi sarebbe, quindi, una contrapposizione di fronti tra l'ascensore condominiale e la predetta tettoia; il che esclude – anche in ragione delle ridotte dimensioni del vano ascensore – la possibilità di creare insalubri e nocive intercapedini, finalità cui adempie la norma di cui all'art. 873 del codice civile, laddove impone il distacco di 3 metri tra costruzioni su fondi confinanti, qualora non edificate in unione e/o in aderenza.

Devo però far presente che la giurisprudenza è comunque restrittiva nell'affermare l'applicazione e l'osservanza dell'art. 873 c.c. e della relativa distanza anche in riferimento a costruzioni realizzate su fondi a dislivello. (per tutte, segnale: Cassazione civile sez. II, 23/05/2019, n.14084); l'applicazione della norma presuppone però che l'ascensore sia qualificato come costruzione in senso tecnico giuridico, qualificazione esclusa dalla giurisprudenza che ho richiamato.

Infine, l'art. 907 c.c., che dispone la distanza di 3 mt. delle nuove costruzioni dalle vedute, è rispettato; la tettoia confinante non comporta diritto di veduta.

*

Alla luce delle considerazioni che precedono, si può concludere che:

- La realizzazione dell'ascensore, costituendo opera di abbattimento della barriere architettoniche, non è soggetta al rispetto delle distanze dai fabbricati (10 mt.) e dai confini (mt. 5) prescritta dalle norme edilizie locali;
- Secondo la recente citata giurisprudenza, la realizzazione di un ascensore esterno a servizio di un fabbricato condominiale non costituisce costruzione ma, bensì, un impianto, un volume tecnico, privo di autonomia funzionale, irrilevante sotto il profilo urbanistico-edilizio e, di conseguenza, non soggetto al rispetto della distanza ex art. 873 c.c.
- A volerlo qualificare come costruzione soggetta a distanza, salvo che la si voglia/possa arretrare a mt. 3, può essere opposta la particolare situazione di non contrapposizione dei fronti (tenendo però conto che vi è giurisprudenza restrittiva su costruzioni erette su fondi a dislivello), fermo restando però:
- la verifica di legittimità della tettoia a confine sia in ordine alla esistenza di un titolo abilitativo sia in ordine all'osservanza della distanza dal confine e dal fabbricato condominiale, soprattutto se postuma alla edificazione del condominio.

Resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento e porgo cordiali saluti.

avv. Massimo Bottinelli





CERCO / OFFRO LAVORO

CERCO/OFFRO LAVORO

IMPRESA EDILE SPECIALIZZATA IN LAVORI LACUALI con sede in Cernobbio cerca tecnico di cantiere con p. iva. Pregasi inviare cv all'indirizzo: sub@deltacomo.com

STUDIO DI PIANIFICAZIONE ENERGETICA ZERO CENTO cerca un termotecnico junior per studio di pianificazione energetica.

La risorsa ricercata dovrebbe avere competenze di base sui flussi termici dell'edificio e sulla progettazione impianti, e sarebbe l'ideale se avesse già conoscenza del sw termolog.

Sede di lavoro: Alzate Brianza.

STUDIO IMPIANTECNA operante nel settore energetico ed impiantistico, è alla ricerca di una figura tecnica da inserire nel proprio organico. anche senza esperienza.

Requisito necessario: essere iscritto ad un albo professionale.

per info e candidature: studioimpiantecna@gmail.com Cell: 320.8120122



EDILIZIA

EDILIZIA

BONUS FACCIATE – CHIARIMENTI 1

Risposta Agenzia delle Entrate N° 287 del 28.08.2020

DALLE ENTRATE CHIARITO SE E COME È APPLICABILE IL BONUS FACCIATE NEL CASO DI COMPLETA SOSTITUZIONE DEI RIVESTIMENTI ESTERNI DI UN FABBRICATO

Con la risposta n. 287/2020 del 27 agosto, l'Agenzia delle Entrate affronta il caso della possibile detrazione con il bonus facciate degli interventi di completa sostituzione dei rivestimenti esterni che ricoprono l'intera superficie del fabbricato (nel caso specifico in mosaico).

Il quesito poso alle Entrate

L'istante vuole sostituire il rivestimento in mosaico delle facciate esterne di un edificio in condominio risalente agli anni '70, senza eseguire interventi di efficientamento energetico.

Fa presente, al riguardo, che:

- l'edificio ha il basamento in pietra che riveste tutto il piano terreno rialzato, mentre gli 8 piani superiori sono interamente rivestiti in tessere di mosaico vetroso e che, pertanto, nell'edificio oggetto di intervento non sono presenti parti intonacate;
- non sarebbe possibile realizzare un intervento di isolamento termico "a cappotto" ma che potrebbe essere effettuato solo un intervento di coibentazione della facciata "tramite insufflaggio della cavità".

Viene, quindi, chiesto all'Agenzia se il rifacimento del rivestimento in tessere di mosaico

rientra nel bonus facciate e se, qualora fosse necessario a tal fine effettuare il predetto intervento di

coibentazione tramite insufflaggio della cassavuota, tale intervento debba rispettare i “requisiti minimi” del dm 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza indicati nel dm 11 marzo 2008.

Nello specifico, l'istante richiama la circolare n. 2/E del 2020 nella quale è stato precisato che: se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Nel caso concreto, secondo l'interpellante, essendo l'edificio interamente ricoperto, tale rapporto sarebbe pari a zero.

La risposta delle Entrate

L'Agenzia ricorda che sono ammessi al bonus facciate gli interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio ed, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale.

Il comma 220 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2020 stabilisce che gli interventi influenti dal punto di vista termico, o che interessino il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare le prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi; vale a dire:

- i requisiti minimi indicati nel decreto del MISE del 26 giugno 2015 che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del MISE 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010.

Inoltre, le Entrate ricordano che ai fini della individuazione delle opere agevolabili, normalmente il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 % dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente.

Tuttavia, nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato precisato che se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 %, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Ai fini dell'applicazione del bonus facciate sarà, dunque, onere dell'istante (ed in particolare del progettista che dovrà asseverare l'intervento) fornire adeguata dimostrazione che l'intervento di rimozione del mosaico non è soggetto all'obbligo di rispetto di specifici requisiti minimi di prestazione energetica, anche in funzione della dimensione della superficie interessata rispetto alla superficie dell'involucro edilizio.

Conclusioni

In pratica le Entrate stabiliscono che l'intervento di sostituzione dei rivestimenti esterni sarebbe di per sé detraibile con il bonus facciate: sarà il progettista che dovrà dimostrare se l'intervento può derogare dal rispetto del decreto requisiti minimi (ad esempio se l'immobile è vincolato) o in alternativa asseverarne il rispetto.

In ogni caso è da evidenziare che nel caso in cui l'intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna ma, come prospettato dall'Istante, sia realizzato mediante “insufflaggio della cassavuota” risultando, quindi, irrilevante dal punto di vista del decoro urbano, le relative spese non possono essere ammesse al bonus facciate.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2624551/Risposta+n.+287+-del+28+agosto+2020.pdf/2f33d756-e716-aba6-f383-b56450af3ae8>

BONUS FACCIATE – CHIARIMENTI 2

Risposta Agenzia delle Entrate N° 289 del 31.08.2020

Detraibili al 90 % anche le spese per la sostituzione dei pavimenti, dei parapetti (anche in vetro) e delle spese accessorie

Con la risposta n. 289 del 31 agosto 2020 l'Agenzia delle Entrate chiarisce alcuni aspetti legati al bonus facciate (la detrazione al 90% introdotta dalla legge di Bilancio 2020) legati agli interventi in merito ai balconi.

Gli interventi detraibili

Il documento delle Entrate ribadisce, in particolare, che è ammessa l'agevolazione con il bonus facciate circa le spese sostenute per il rifacimento della pavimentazione del balcone e per la sostituzione dei parapetti in pannelli in vetro, poiché elementi costitutivi del balcone stesso.

Inoltre, la detrazione del 90% spetta per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, in quanto si tratta di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.

Il quesito

Un contribuente chiede se per determinati interventi, in relazione ai quali intende procedere al rinnovo degli elementi costitutivi di un balcone affacciato su una strada pubblica, può usufruire del bonus facciate.

Nel dettaglio, vuole effettuare:

- il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone che, a causa della rottura delle piastrelle, determina l'infiltrazione dell'acqua piovana, provocando il distacco dell'intonaco;
- la sostituzione dei pannelli in vetro, rinforzati con una rete metallica interna, spezzati in più parti, che costituiscono le pareti perimetrali del balcone;
- la tinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, dopo aver rimosso le parti deteriorate.

Dopo aver richiamato l'art.1, commi da 219 a 223 della legge di Bilancio 2020 che ha introdotto l'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate specifica che, in relazione agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, la circolare n. 2/2020 ha chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi.

Inoltre, la detrazione del 90% spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione.

La risposta delle Entrate

L'Agenzia rileva che, in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione ed in ossequio ad ogni adempimento previsto a tal fine, il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, poiché elementi costitutivi del balcone stesso.

L'agevolazione viene riconosciuta anche per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2624551/Risposta+n.+289+del+2020.pdf/38a74f7b-119b-c967-7b64-dbe3babac334#:~:text=2%2FE%20del%202020%20viene,degli%20elementi%20costitutivi%20degli%20stessi.>

L'ISTANZA DI SANATORIA INVALIDA IL PROVVEDIMENTO DI DEMOLIZIONE

Sentenza del Consiglio di Stato N° 1540/2020

Per il Consiglio di Stato la presentazione dell'istanza di sanatoria rende inefficace un provvedimento di demolizione

Con la sentenza n. 1540/2020 del Consiglio di Stato si discute di un particolare caso che contribuisce a far luce sulla possibilità di revoca o sospensione di un'ingiunzione di demolizione in caso di abuso edilizio.

Il caso

Una società realizzava delle opere su un immobile di sua proprietà per ricavarne tre attività commerciali distinte, senza tuttavia praticare il frazionamento (catastalmente restava un'unica unità immobiliare).

Per le suddette opere la società presentava una DIA (ora SCIA) che veniva rigettata dal Comune. Da premettere che precedentemente la società aveva presentato istanza presso il Comune per l'ottenimento di un permesso di costruire in sanatoria relativo alla realizzazione dell'intero immobile (rilasciato e poi annullato dallo stesso Comune). La questione era sfociata in un contenzioso con l'Ente, risolto successivamente con il ripristino del permesso di costruire in sanatoria attraverso una precedente sentenza del Consiglio di Stato.

Il Comune, ora (dopo aver rigettato la presentazione della DIA), con un'ordinanza intimava la demolizione delle ultime opere ritenute abusive.

La società si rivolgeva al Tar chiedendo l'annullamento dell'ordinanza di demolizione e del provvedimento di respingimento della denuncia di inizio attività (DIA).

Il Tar pur prendendo atto del vecchio contenzioso a proposito del permesso di costruire in sanatoria, dichiarava la mancanza della regolarità urbanistica dell'immobile perché mancava su quest'ultimo il titolo edilizio abilitante. Per tale motivo rigettava la domanda, da parte della società, di annullamento dell'ordinanza di demolizione delle ultime opere effettuate sull'immobile, ritenendo irrilevante la concessione in sanatoria presentata e successivamente annullata dal Comune.

La società, di conseguenza, ricorreva in appello presso il Consiglio di Stato.

La sentenza del Consiglio di Stato

Per i Giudici il tribunale di prime cure avrebbe dovuto prendere in considerazione la presentazione dell'istanza di permesso a costruire in sanatoria e di conseguenza risulta erronea l'affermazione secondo la quale l'immobile sarebbe privo di titolo edilizio; ne deriva che:

secondo consolidata giurisprudenza di questo Consiglio, la presentazione dell'istanza di sanatoria, sia essa di accertamento di conformità sia essa di condono, produce l'effetto di rendere inefficace il provvedimento sanzionatorio dell'ingiunzione di demolizione, quindi, improcedibile l'impugnazione per sopravvenuta carenza di interesse.

I giudici concludono che la sentenza di primo grado va riformata e che l'appello risulta improcedibile venuto meno l'interesse di una decisione del tribunale.

Revoca o sospensione di un ordine di demolizione

Possiamo concludere, secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato, che un'ordinanza di demolizione come sanzione di tipo amministrativo può essere revocata in presenza di:

- una istanza di condono/sanatoria;
- elementi concreti che prevedano in tempi brevi l'adozione di un provvedimento che si porrà in contrasto con l'abbattimento (in questo caso si parla di sospensione);
- altra destinazione conferita all'immobile da un provvedimento della PA che renderebbe insensato l'abbattimento del manufatto.

Per maggiore approfondimento in merito leggi anche questo articolo di BibLus-net: "Cassazione: i casi di revoca o sospensione della demolizione dell'opera abusiva"

MODIFICHE AL TESTO UNICO EDILIZIA IN TEMA DI TOLLERANZE

Art. 34-bis D.P.R. 06.06.2001 N° 380

Nel testo unico edilizia è stato esteso il concetto di tolleranze costruttive alle irregolarità geometriche e alle modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché alla diversa collocazione di impianti e opere interne

Con la pubblicazione del dl semplificazioni sono state introdotte una serie di modifiche al dpr n. 380/2001 (testo unico edilizia) tra cui l'ampliamento del concetto di "tolleranze costruttive". Il dl semplificazioni (dl 76/2020) infatti aggiunge al dpr 380/2001 il nuovo articolo 34 -bis (Tolleranze costruttive).

Ricordiamo che il decreto è entrato in vigore il 17 luglio ed entro 60 giorni dovrà essere convertito in legge, nell'attesa di eventuali (e probabili) modifiche durante l'iter di conversione, le sue disposizioni sono pienamente operative.

IL NUOVO ART 34 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

L'articolo 34 bis ricade nel Titolo IV "VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI" al capo II "sanzioni": esso è suddiviso in tre commi.

Comma 1 – tolleranza del 2%

Il primo comma del nuovo articolo riporta:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

In pratica viene confermata la tolleranza massima del 2%, di discordanza tra progetto e costruito, tra quanto riportato nel titolo abilitativo e quanto effettivamente realizzato (prima tale misure era inglobata nell'art.34).

La tolleranza del 2% riguarda:

- altezze dei fabbricati;
- distacchi e distanze tra fabbricati e tra fabbricati e strade;
- cubature e volumetrie;
- superfici coperte (e quindi scoperte);
- "ogni altro para-metro delle singole unità immobiliari" quindi ad esempio SLP (superficie lorda di pavimento) e SNR (superficie non residenziale).

Quindi se ci si discosta da quanto previsto dal progetto (nella tolleranza massima del 2%) non si incorrerà a sanzioni.

Comma 2 – modifiche di lieve entità

Il comma 2 dell'art. 34 bis riporta:

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Il comma stabilisce che:

- le irregolarità geometriche degli edifici di minima entità;
- le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- la diversa collocazione di impianti;
- la diversa collocazione di opere interne;

eseguite durante i lavori, non comportano sanzioni e violazione delle norme a patto che:

- siano eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali (dlgs n. 42/2004);
- non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- **non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.**

Comma 3 – la dichiarazione asseverata del tecnico

Il nuovo articolo del testo unico infine riporta al comma 3:

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

In pratica il tecnico che durante i lavori accerta la presenza di "lievi irregolarità" e "difformità nei limiti del 2%" dovrebbe comunicarli al Comune con apposita dichiarazione asseverata.

Ricordiamo che queste sono alcune delle novità contenute nel decreto: durante l'iter di conversione in legge molto probabilmente verranno apportate ulteriori modifiche al decreto, e quindi al testo unico. Qualora queste modifiche dovrebbero essere confermate, visto che alcuni aspetti risultano aperti a diverse interpretazioni (basti pensare ai molteplici dubbi che solleva il comma 3), siamo certi che la giurisprudenza in materia edilizia si arricchirà ulteriormente.

Link di riferimento: [https://www.legislazionetecnica.it/6578040/news-edilizia-appalti-professioni-tecnici-che-sicurezza-ambiente/difformita-costruttive-e-tolleranze-cantiere-nuova-disciplina-esempi#:~:text=34%20del%20D.P.R.&text=il%20nuovo%20art.-,34%2Dbis%20del%20D.P.R.,titolo%20edilizio%20deve%20conformarsi\)%3B](https://www.legislazionetecnica.it/6578040/news-edilizia-appalti-professioni-tecnici-che-sicurezza-ambiente/difformita-costruttive-e-tolleranze-cantiere-nuova-disciplina-esempi#:~:text=34%20del%20D.P.R.&text=il%20nuovo%20art.-,34%2Dbis%20del%20D.P.R.,titolo%20edilizio%20deve%20conformarsi)%3B)

UNA CISTERNA IDRICA COSTITUISCE UN VOLUME TECNICO

Sentenza Consiglio di Stato N° 4358/2020

Il Consiglio di Stato afferma che la volumetria di una cisterna idrica non può essere recuperata ai fini di una edificazione residenziale perché volume tecnico

A volte continua a non essere chiara la natura di manufatti come una cisterna idrica e serbatoi per la raccolta delle acque, che siano interrati, parzialmente interrati o collocati fuori terra, interni od esterni all'involucro edilizio di riferimento.

La sentenza n. 4358/2020 del Consiglio di Stato fa ulteriore chiarezza sull'argomento.

Il caso

Una società richiedeva un permesso di costruire al Comune per la demolizione, e la successiva ricostruzione, di un immobile da destinare ad abitazione unifamiliare. L'originaria costruzione era costituita da un annesso agricolo e dalle sue pertinenze (un deposito di attrezzi agricoli e un sottostante serbatoio idrico parzialmente interrato).

Il Comune respingeva la domanda del permesso di costruire lamentando l'errato inserimento della volumetria relativa alla cisterna: non poteva essere recuperata per la realizzazione del nuovo fabbricato in quanto volume tecnico.

La società sostenendo il contrario, faceva ricorso al Tar che lo accoglieva. Il Tar sosteneva che solo i volumi destinati ad ospitare impianti tecnici (idrico, termico, elettrico ecc.) potessero essere qualificati come volume tecnico.

Il Comune, quindi, si appellava al giudizio del Consiglio di Stato.

La sentenza del Consiglio di Stato

Per i Giudici del CdS la sentenza del Tar non è condivisibile:

essendo evidente che anche un serbatoio idrico o di raccolta acque come quello in esame costituisce [...] un volume tecnico.

I Giudici ricordano che secondo un chiaro orientamento giurisprudenziale, i volumi tecnici sono quelli esclusivamente adibiti all'alloggiamento di impianti necessari alla fruizione della costruzione, che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa.

Ne consegue che rientrano nella nozione di volume tecnico solo quelle opere edilizie prive di una propria autonomia funzionale, anche solo potenziale, che non sono impiegabili né adattabili ai fini abitativi e quindi irrilevanti sul carico urbanistico.

I Giudici concludono che un volume tecnico, come risulta essere il serbatoio idrico, non esprime volumetria suscettibile di sostituzione o recupero ai fini di una edificazione residenziale. Il ricorso è, quindi, accolto.

Volume tecnico: i parametri per identificarlo

- Per l'identificazione della nozione di volume tecnico, occorre far riferimento a 3 ordini di parametri:
1. parametro di tipo funzionale: il volume tecnico deve avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione;
 2. parametro legato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse: il volume tecnico non deve essere ubicato all'interno della parte abitativa;
 3. parametro legato alla proporzionalità fra i volumi e le esigenze edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, in quanto destinate a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale stessa.

I volumi tecnici degli edifici sono esclusi dal calcolo della volumetria a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità.

Nel caso in cui un intervento edilizio sia di altezza e volume tale da poter essere destinato a locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico, deve essere computato a ogni effetto, sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza.

Link di riferimento: <https://certifico.com/wall-documenti/382-consiglio-di-stato/11272-sentenza-cs-n-4358-2020>



REGIONE LOMBARDIA - DIFFERIMENTO DEI TERMINI DEGLI ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE SULLA RIGENERAZIONE URBANA

La legge regionale "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" dispone, in considerazione dell'emergenza Covid ancora in essere, il differimento temporale **al 31 dicembre 2020** di alcuni adempimenti previsti dalla LR n. 18 del 2019. Tale proroga ha lo scopo di mettere a disposizione degli operatori del settore delle costruzioni e dei Comuni un più lungo periodo di tempo per avviare le attività, in considerazione delle gravi difficoltà in cui versa l'edilizia a seguito dell'emergenza Covid.

I provvedimenti comunali la cui efficacia è stata prorogata al 31 dicembre 2020 - sui quali era già intervenuta con precedenti proroghe la LR n. 4 del 2020 - sono:

- individuazione con delibera di Consiglio Comunale degli ambiti di rigenerazione per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (rif. art. 8 bis, c. 1 della LR n. 12 del 2005; art. 3, c. 1, lett. k della LR n. 18 del 2019);
- individuazione con delibera di Consiglio Comunale degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (rif. art. 8, c. 2 della LR n. 18 del 2019);
- individuazione con delibera di Consiglio Comunale degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (rif. art. 40 bis, c.1 della LR n. 12 del 2005; art. 4, c. 1 lett. a della LR n. 18 del 2019);
- per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione con delibera di Consiglio Comunale delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis (rif. art. 40 bis, c.1 della LR n. 12 del 2005; art. 4, c. 1 lett. a della LR n. 18 del 2019).



ENERGIA

DIAGNOSI ENERGETICA PICCOLE E MEDIE IMPRESE

Vademecum ENEA – Edizione Giugno 2020

Pubblicate dall'ENEA le linee guida sulla diagnosi energetica nelle piccole e medie imprese (PMI)

Prestazione ed efficientamento dal punto di vista energetico è l'argomento al centro di un nuovo documento pubblicato da ENEA dal titolo "Linee Guida per la Diagnosi Energetica nelle Piccole e Medie Imprese" (PMI).

Attualmente, come testimoniato anche dall'art. 8 della Direttiva Europea 2012-27-UE sull'Efficienza Energetica che al comma 2 incoraggia la realizzazione delle azioni di miglioramento energetico nelle PMI, il potenziale per l'efficienza energetica di quest'ultime rimane ancora molto esteso e non attuato.

La stessa direttiva definisce, infatti, la diagnosi energetica come "una procedura sistematica finalizzata a ottenere un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività o impianto industriale o commerciale o di servizi pubblici o privati, a individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e a riferire in merito ai risultati".

Benefici di una diagnosi energetica

Per le imprese la diagnosi energetica costituisce il principale strumento di analisi energetica a disposizione: il suo scopo è quello di comprendere come viene utilizzata l'energia all'interno dell'azienda e di identificare eventuali inefficienze o potenziali di miglioramento, in modo da poter ridurre i costi e aumentare la propria efficienza; nello specifico:

- ridurre i propri consumi energetici attraverso un aumento dell'efficienza energetica dell'impresa;
- ridurre l'incidenza della spesa energetica sul proprio fatturato;
- ridurre le emissioni di CO₂ e gas serra.

Finalità del documento ENEA

Il documento fornisce indicazioni, anche con esempi pratici, relative alla raccolta ed elaborazione dati ed a quella di redazione del rapporto di diagnosi energetica, del piano di monitoraggio e degli interventi di efficientamento energetico per le piccole e medie imprese che non siano soggette agli obblighi del decreto legislativo n° 102 del 4 Luglio 2014.

Link di riferimento: <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/send/42-pubblicazioni-e-atti-diagnosi-energetiche/438-linee-guida-diagnosi-pmi-enea-casaclima.html>



FISCALE

CHIARIMENTI SUPERBONUS 110%

Circolare Agenzia delle Entrate N° 24/E del 08.08.2020

Dalle Entrate tutti i dettagli sul Superbonus al 110 %: beneficiari, tipologie di interventi, spese detraibili, cessione del credito, adempimenti e controlli

Con la circolare 24/E dell'8 agosto 2020, l'Agenzia delle Entrate fornisce tutti i dettagli sul Superbonus; le detrazioni al 110% introdotte dalla legge Rilancio.

Ricordiamo che l'articolo 119 del decreto Rilancio, nell'incrementare al 110 % l'aliquota di alcune detrazioni, individua le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio, l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della spettanza della stessa.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (sismabonus), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

La circolare 24/E delle Entrate sul Superbonus

La circolare si sviluppa in 9 punti ed affronta tutti gli aspetti del Superbonus 110%.

Indice

- La circolare 24/E delle Entrate sul Superbonus

- o 1 – Beneficiari
- o 2 – Interventi
- o 3 – Requisiti per l'accesso alla detrazione
- o 4 – Ammontare della detrazione
- o 5 – Altre spese detraibili
- o 6 – Cumulabilità
- o 7 – Cessione del credito e sconto in fattura
- o 8 – Adempimenti
- o 9 – Controlli

- Superbonus 110, video e slide

1 – Beneficiari

Il comma 9, dell'articolo 119, del decreto Rilancio nel dettagliare l'ambito soggettivo di applicazione, stabilisce che i beneficiari della detrazione sono:

- a. i condomini. Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale. In presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a 8 condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).
- b. le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari. Per tali soggetti, il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di 2 unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi

dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

c. gli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il Superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti;

d. le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

• d-bis)

• le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del dlgs n. 460/1997;

• le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991;

• le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'art. 7 della legge n. 3838/2000.

e. le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Il Superbonus spetta anche alle “comunità energetiche rinnovabili” costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “configurazioni”, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.

Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

2 – Interventi

Il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (interventi trainanti) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (interventi trainati).

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A1 (Abitazioni di tipo signorile);
- A8 (Abitazioni in ville);
- A9 (A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

La circolare con i dettagli sul Superbonus chiarisce che per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.

Unità non residenziali

Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 %, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore

di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni.

Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

3 – Requisiti per l'accesso alla detrazione

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

1. rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020;
2. assicurare, nel loro complesso, anche «congiuntamente» agli interventi di efficientamento energetico di cui al medesimo articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

4 – Ammontare della detrazione

La detrazione (come chiarito nella circolare allegata con i dettagli sul Superbonus) è riconosciuta nella misura del 110 %, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

I limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili e deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

5 – Altre spese detraibili

La detrazione spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:

- delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

6 – Cumulabilità

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus, restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica.

7 – Cessione del credito e sconto in fattura

Ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. "sconto in fattura"). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 % dell'intervento medesimo.

In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) sono definite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 Agosto 2020.

8 – Adempimenti

La circolare delle Entrate con i dettagli sul Superbonus infine chiarisce che per usufruire delle detrazioni è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Inoltre, in aggiunta ai predetti adempimenti, è necessario acquisire:

- ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del citato dlgs n. 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.
- ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

9 – Controlli

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. Pertanto, se il soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

Il recupero dell'importo della detrazione non spettante è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2624559/Circolare+n.+24+-del+8+agosto+2020.pdf/53b2ee8b-88bc-09c0-c95f-0bb6dbd16c77>

SUPERBONUS – MODALITA' APPLICATIVE

Circolare Agenzia delle Entrate N° 24/E del 08.08.2020

Superbonus al 110% anche per i soggetti esercenti attività d'impresa, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione residenziale. Ammessi, tra le spese agevolabili, anche i costi per i materiali utilizzati, per la progettazione e per le spese professionali. Per le spese sostenute nel 2020, opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo 2021.

Queste le principali novità sulle modalità applicative della detrazione potenziata al 110% - cd. Superbonus, contenute nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.24/E e nel Provvedimento Prot. n. 283847/2020, adottati l'8 agosto 2020. In particolare, il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha definito il Modello di comunicazione (corredato dalle relative Istruzioni) per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, come modalità alternative rispetto all'utilizzo diretto della detrazione nella dichiarazione dei redditi. Si completa, così, la disciplina relativa all'applicabilità dei bonus fiscali al 110%, stabiliti dagli artt.119 e 121 del DL 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020, che possono ora trovare ampia e definitiva operatività, anche a seguito dell'approvazione dei due Decreti attuativi del Mise sui requisiti tecnici e sul Modello di asseverazione.

Con la Circolare 24/E/2020, che si aggiunge alla propria Guida divulgativa pubblicata nel mese di luglio, l'Agenzia delle Entrate conferma, tra l'altro, il riconoscimento del Superbonus anche per i soggetti esercenti attività d'impresa, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici a prevalente destinazione residenziale. Per i medesimi soggetti, vengono agevolati gli interventi sulle singole unità immobiliari posseduti al di fuori dell'attività esercitata.

Circa la definizione di condominio, l'Agenzia delle Entrate, contravvenendo alle proprie precedenti indicazioni, adotta il criterio civilistico, in base al quale si configura un "condominio" in presenza di una pluralità di proprietari delle diverse unità immobiliari che compongono l'edificio.

Viene confermata, invece, l'inclusione tra le spese ammesse al beneficio potenziato anche dei costi per i materiali, di progettazione e per le ulteriori spese professionali.

Nell'ipotesi di esecuzione di interventi edilizi astrattamente agevolabili sia con il Superbonus (come interventi trainanti), sia con le ordinarie detrazioni Ecobonus ovvero Bonus Casa, l'interessato può beneficiare, per le spese sostenute, di una sola delle citate agevolazioni, nel rispetto degli adempimenti previsti per il bonus scelto.

Diversamente, qualora vengano eseguiti interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili (ad esempio, cappotto termico ammesso al Superbonus e rifacimento dell'impianto idraulico, rientrante nell'ambito applicativo del Bonus Casa), sono ammessi entrambi i benefici fiscali, a condizione che siano tenute distinte le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specifici previsti per ciascuna detrazione.

Il Provvedimento Prot. n.283847/2020 conferma, invece, la possibilità di optare, mediante specifica comunicazione all'Agenzia delle Entrate, per la cessione dei bonus o per lo "sconto in fattura" anche

per singoli SAL, per un massimo di due nel corso dei lavori (a cui si aggiunge la rata di saldo) e per un importo di ciascuno di essi almeno pari al 30% del valore dell'intervento agevolato. In particolare, la comunicazione:

- per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus del 110% è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus del 110% è inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità, oppure dall'amministratore del condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario;
- deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione. Per le spese sostenute nel 2020 la comunicazione può essere trasmessa a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo 2021;
- per gli interventi di risparmio energetico è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione.

A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

In alternativa all'utilizzo diretto in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2624559/Circolare+n.+24+-del+8+agosto+2020.pdf/53b2ee8b-88bc-09c0-c95f-0bb6dbd16c77>

RIVENDITA IMMOBILE ACQUISTATO CON AGEVOLAZIONI 1^ CASA

Risposta Agenzia delle Entrate N° 223/2020

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che se si rivende entro un anno l'immobile oggetto dell'agevolazione viene riconosciuto un credito d'imposta residuo fruibile per l'acquisto di una successiva abitazione. Con la risposta 223/2020 l'Agenzia delle Entrate fornisce utili chiarimenti circa i dubbi di un contribuente in merito all'agevolazione prima casa e l'utilizzo del credito d'imposta derivante dalla sua vendita.

All'istante infatti era stato riconosciuto un credito d'imposta avendovenduto l'immobile (su cui aveva beneficiato delle agevolazioni prima casa) entro un anno dall'acquisto.

I fatti

L'interpellante fa presente di aver acquistato, a dicembre 2018, una porzione pari al 50 % di un immobile abitativo, fruendo delle agevolazioni prima casa, con l'impegno di vendere, entro un anno dalla suddetta data di acquisto, l'immobile abitativo di cui era proprietaria per il 60 % , precedentemente acquistato con le agevolazioni prima casa.

Tale vendita è stata, quindi, effettuata in data 11 febbraio 2019.

L'istante fa presente che nell'atto di acquisto agevolato dell'abitazione le è stato riconosciuto un credito d'imposta del quale, però, non ha potuto fruire in sede di rogito notarile in quanto la suddetta compravendita era soggetta all'imposta sul valore aggiunto. Pertanto, l'istante ha scelto di recuperare detto credito in diminuzione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, in sede di dichiarazione dei redditi.

Quesito

L'interpellante chiede alle Entrate:

Cosa accade se un contribuente non si è potuto avvalere per intero dell'agevolazione prima casa, per parziale incapienza?

Può chiedere di poter utilizzare la rimanente parte del bonus in diminuzione delle imposte dovute per

un secondo atto di compravendita?

Il contribuente chiede quindi al Fisco di poter utilizzare il credito d'imposta residuo per il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in relazione all'atto di compravendita di un immobile per la villeggiatura.

La risposta delle Entrate

L'Agenzia ricorda (attraverso la circolare 1° marzo 2001, n. 19/E) che il contribuente può utilizzare il credito d'imposta portandolo in diminuzione dalla imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina, oppure utilizzarlo nei seguenti modi:

- per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione.

I contribuenti hanno, dunque, la facoltà di scegliere la modalità di utilizzo del credito di imposta loro spettante.

E' stato anche chiarito (circolare 24 aprile 2015, n. 17) che nell'ipotesi in cui il credito di imposta venga utilizzato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto di acquisto che lo determina, solo parzialmente, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche.

Pertanto, nelle ipotesi in cui vi sia un residuo di credito inutilizzato, è possibile riutilizzarlo secondo le altre modalità prescritte.

Nel caso in esame l'istante, non potendo utilizzare il credito d'imposta per l'atto di acquisto in quanto soggetto ad IVA, ha utilizzato solo parzialmente, per incapienza, il credito in dichiarazione in diminuzione dell'Irpef.

Alla luce delle precedenti considerazioni l'Agenzia ritiene, quindi, che l'istante può utilizzare il residuo del proprio credito d'imposta in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per la seconda compravendita.

In conclusione: il beneficio inutilizzato potrà essere recuperato con il successivo acquisto di un immobile per la villeggiatura.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2570170/Risposta+all%27interpello+n.+223+del+2020.pdf/4583e3dc-29c0-2f91-5c17-7ec486c0456e>



LL.PP.

LL.PP.

AUMENTO DEL 30% ANTICIPAZIONE CORRISPETTIVO APPALTO

Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti N°112 del 11.08.2020

I chiarimenti del Ministero sulla misura della legge Rilancio che consente fino al 30% di aumento dell'anticipazione del corrispettivo di appalto

Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) con la circolare n. 115 dell'11 agosto ha fornito alcuni chiarimenti circa l'aumento dell'anticipazione del corrispettivo di appalto previsto dalla legge Rilancio.

Con la circolare si forniscono alcuni chiarimenti sull'interpretazione della legge, al fine di superare alcune criticità sorte nella sua applicazione ed oggetto di segnalazioni pervenute al MIT.

L'anticipo alle imprese aggiudicatarie e la legge Rilancio

Ricordiamo che l'art. 207 del recente dl 34/2020 (decreto Rilancio convertito in legge il 18 luglio), ha introdotto in via transitoria, al fine di attenuare le difficoltà economiche determinate alle imprese dall'emergenza Covid-19, la possibilità per le stazioni appaltanti di elevare l'importo dell'anticipazione del corrispettivo di appalto di cui all'art. 35, comma 18, del Codice dei contratti pubblici.

Il comma 1 dell'articolo 207 dispone infatti che:

In relazione alle procedure disciplinate dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, i cui bandi o avvisi, con i quali si indice una gara, sono già stati pubblicati alla data di entrata in vigore del presente decreto, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, alle procedure in cui, alla medesima data, siano già stati inviati gli inviti a presentare le offerte o i preventivi, ma non siano scaduti i relativi termini, e in ogni caso per le procedure disciplinate dal medesimo decreto legislativo avviate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino alla data del 30 giugno 2021, l'importo dell'anticipazione prevista dall'art. 35, comma 18, del dlgs 18 aprile 2016, n. 50, può essere incrementato fino al 30 %, nei limiti e compatibilmente con le risorse annuali stanziare per ogni singolo intervento a disposizione della stazione appaltante.

Il successivo comma 2 soggiunge altresì:

Fuori dei casi previsti dal comma 1, l'anticipazione di cui al medesimo comma può essere riconosciuta, per un importo non superiore complessivamente al 30 % del prezzo e comunque nei limiti e compatibilmente con le risorse annuali stanziare per ogni singolo intervento a disposizione della stazione appaltante, anche in favore degli appaltatori che abbiano già usufruito di un'anticipazione contrattualmente prevista ovvero che abbiano già dato inizio alla prestazione senza aver usufruito di anticipazione.

Il +30% di anticipo per tutti i contratti fino al 30 giugno 2020

Con il suddetto comma 1, chiarisce il MIT, si precisa che la facoltà introdotta in via transitoria si applica sia alle procedure avviate con pubblicazione di bando (o avviso, ovvero per le quali siano stati trasmessi gli inviti a presentare offerta), sia alle procedure che saranno indette fino al 30 giugno 2021. Il comma 2 estende invece la previsione anche "al di fuori dei casi previsti dal comma 1". Con quest'ultima locuzione, l'ambito di applicazione della misura temporanea deve intendersi estesa più generalmente a tutti i contratti in corso di esecuzione, anche stipulati all'esito di procedura selettiva svolta sulla base di normativa anteriore o comunque diversa da quella del codice, indipendentemente dal fatto che gli appaltatori abbiano o meno già percepito una anticipazione sulla base di disposizioni di legge ovvero di specifiche pattuizioni contrattuali.

Sì anche per gli appalti sotto soglia e per i settori speciali

La disposizione temporanea, sull'anticipazione del corrispettivo di appalto, di cui all'art. 207 del dl n. 34/2020 richiama inoltre il comma 18 dell'articolo 35 del codice, rendendo applicabile l'aumento di anticipo anche agli appalti sotto soglia.

Il Ministero quindi ribadisce che l'applicabilità della norma vale in via generale anche agli appalti di importo inferiore alle soglie comunitarie ed a quelli indetti nei settori speciali. Disponibilità delle somme da impiegare per l'anticipazione

Con riguardo all'inciso per cui la facoltà introdotta dall'articolo 207 del d.l. n. 34/2020 può essere esercitata dalla stazione appaltante "nei limiti e compatibilmente con le risorse annuali stanziare per ogni singolo intervento a disposizione della stazione appaltante", risulta chiaro che con tale locuzione il legislatore ha inteso porre all'erogabilità del beneficio il solo vincolo della disponibilità delle relative somme negli stanziamenti annuali previsti nel quadro economico dell'intervento.

Link di riferimento: <http://www.mit.gov.it/sites/default/files/media/normativa/2020-08/Circolare%20112%20del%2011-08-2020.pdf>



LAVORO LEGISLAZIONE SOCIALE

RIF. N. 314 - 04.08.2020

COLMANO/ti

LEGGE N. 77/2020 - PROROGA VALIDITA' DEL DURC - INDICAZIONI OPERATIVE

Facciamo seguito alla nostra precedente comunicazione (RIF. N. 306 del 24 luglio 2020) per informare le Imprese Associate che l'**INPS**, con **Messaggio n. 2998/2020**, ha confermato che, a seguito delle modifiche apportate all'articolo 103, comma 2, del decreto legge n. 18/2020 dalla legge di conversione del decreto legge n. 34/2020 (c.d. "Decreto Rilancio"), i **DURC in scadenza tra il 31 gennaio ed il 31 luglio 2020 conservano la validità fino al 29 ottobre 2020**.

Conseguentemente tutti i contribuenti per i quali è stato già prodotto un *Durc On Line* con data fine validità compresa tra il 31 gennaio ed il 31 luglio 2020, ovvero i richiedenti ai quali sia stata comunicata la formazione del medesimo *Durc On Line*, devono ritenere valido lo stesso Documento fino al 29 ottobre 2020, nell'ambito dei procedimenti in cui ne è richiesto il possesso, senza procedere ad una nuova interrogazione.

Pertanto, come anticipato nella precedente comunicazione e confermato dalla Comunicazione CNCE n. 728/2020, l'Istituto evidenzia, altresì, che la disposizione contenuta nell'articolo 8, comma 10, del decreto legge n. 76/2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni") introduce un'**esclusione dall'applicazione delle disposizioni** di cui all'articolo 103, comma 2, del decreto legge n. 18/2020, che determina l'obbligo, in capo alle **stazioni appaltanti/amministrazioni procedenti** (cioè, dei committenti pubblici), nell'ambito delle fasi del procedimento contrattuale preordinate alla selezione del contraente o alla stipulazione del contratto relativamente a lavori, servizi o forniture previsti o in qualunque modo disciplinati dal medesimo decreto legge n. 76/2020, di effettuare la richiesta di verifica della regolarità contributiva secondo le ordinarie modalità di cui al D.M. 30 gennaio 2015 e successive modifiche ed integrazioni.

In considerazione di quanto sopra, la procedura *Durc On Line* è stata implementata per consentire, attraverso la funzione "Consultazione", in mancanza di un Documento attestante la regolarità contributiva denominato *Durc On Line* in corso di validità, l'acquisizione dell'ultimo *Durc On Line* già emesso che riporta nel campo <Scadenza validità> una data compresa tra il 31 gennaio 2020 ed il 31 luglio 2020, con validità prorogata fino al 29 ottobre 2020.

L'Istituto ribadisce che tali Documenti, in formato *.pdf*, sono contraddistinti da un numero di protocollo che identifica univocamente la richiesta di verifica della regolarità contributiva e il *Durc On Line* emesso; pertanto, fermo restando il prolungamento della loro efficacia che opera per legge, **la data di scadenza della validità** - compresa tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020 - **non può essere modificata**.

LAVORO LEGISLAZIONE SOCIALE

Fino al 29 ottobre 2020, in virtù della deroga introdotta dall'articolo 8, comma 10, del decreto legge n. 76/2020, per il medesimo codice fiscale, pur a fronte di un *Durc On Line* con validità prorogata, il sistema consentirà la proposizione di una nuova richiesta da parte dei soggetti abilitati (stazioni appaltanti, SOA, concessionari e gestori di pubblici servizi, impresa o lavoratore autonomo in relazione alla propria posizione contributiva, ecc.), che sarà definita secondo gli ordinari criteri.

In tale ipotesi, in caso di esito regolare, il *Durc On Line* sarà l'unico documento consultabile sul sistema fino alla stessa data e sostituirà il precedente *Durc on line* con validità prorogata; in caso di esito irregolare, il documento denominato *Verifica Regolarità Contributiva* sarà reso disponibile solo al richiedente, mentre continuerà ad essere consultabile, nell'apposita funzione, il *Durc On Line* con validità prorogata.

Il criterio di definizione delle richieste di verifica della regolarità pervenute a partire dal 19 luglio 2020, data di entrata in vigore della legge n. 77/2020 di conversione del decreto legge n. 34/2020, nonché quelle per le quali alla medesima data sia ancora in corso l'istruttoria, inclusi i casi per i quali sia stato già notificato l'invito a regolarizzare secondo la normativa sul *Durc on line*, sarà il seguente:

- emissione di un *Durc On Line*, ove l'esito dell'istruttoria si concluda con l'attestazione di regolarità;
- emissione di un *Durc On Line*, ove l'esito dell'istruttoria si concluda con l'attestazione di regolarità pur in presenza di un *Durc On Line* con validità prorogata;
- emissione del *Documento Verifica di regolarità contributiva*, ove l'istruttoria si concluda con l'esito di irregolarità pur in presenza di un *Durc On Line* con validità prorogata.

Link di riferimento: <https://www.inps.it/MessaggiZIP/Messaggio%20numero%202998%20del%2030-07-2020.pdf>



ATTIVAZIONE SUE TELEMATICO

Si informa che con decorrenza 1° ottobre 2020 sarà attivo il **SUE TELEMATICO** per i Comuni di Alzate Brianza e Brenna.

Pertanto, a decorrere da tale data tutte le pratiche **relative ad edilizia residenziale** dovranno essere inviate **ESCLUSIVAMENTE** tramite il portale www.impresainumgiorno.gov.it

NOTA BENE: LA DISCRIMINANTE PER L'UTILIZZO DEL SUE TELEMATICO È LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E NON LA QUALIFICA DI PRIVATO CITTADINO

Effettuato l'accesso, selezionare il seguente settore di attività:

EDILIZIA, AMBIENTE, ALTRI ADEMPIMENTI

e successivamente

1. EDILIZIA (Interventi Edilizi, Vincoli, Passi carrabili, ecc.)

Solo in sede di compilazione della pratica il portale proporrà l'opzione per identificare le pratiche destinate al SUE per l'edilizia residenziale.

L'utente (sia che sia un privato cittadino o un'impresa) che intende operare su un **EDIFICIO RESIDENZIALE** pertanto dovrà sempre selezionare la seguente opzione:

☐ **TIPOLOGIA DI ATTIVITA' EDILIZIA**

☒ Trattasi di attività svolta da privato cittadino

ATTENZIONE: NON selezionare e proseguire in caso di ATTIVITA' PRODUTTIVA

SALVA

ANNULLA

SE L'IMMOBILE HA DESTINAZIONE PRODUTTIVA (UFFICI, STUDI, ATTIVITÀ COMMERCIALE-INDUSTRIALE-ARTIGIANALE, LABORATORI, ECC) NON DOVRA' ESSERE SELEZIONATA LA PREDETTA OPZIONE ANCHE SE LA PROPRIETÀ È DI UN PRIVATO CITTADINO (IN QUESTO CASO LA PRATICA SARÀ GESTITA DAL SUAP)

Di seguito gli interventi ammessi per ciascuna operazione per l'attività **EDILIZIA (Interventi Edilizi, Vincoli, Passi carrabili, ecc.)**

- **Eseguire interventi edilizi (anche varianti a precedenti titoli o in sanatoria)**

- ✓ Comunicazione di Inizio Lavori per opere temporanee (C.I.L.)
- ✓ Comunicazione Inizio Lavoro Asseverata (C.I.L.A.)
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (S.C.I.A.)
- ✓ Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A. alternativa P.d.C.)
- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.)
- ✓ Richiesta variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010

- **Altri adempimenti edilizi (inizio e fine lavori, agibilità, notifica preliminare, etc.)**

- ✓ Voltura intestazione Permesso di costruire
- ✓ Cambio intestazione CIA / SCIA / DIA
- ✓ Comunicazione al Comune di nomina del nuovo direttore dei lavori
- ✓ Comunicazione al Comune di nomina impresa esecutrice
- ✓ Comunicazione al Comune di cambio dell'impresa esecutrice (da utilizzare in caso di cessazione della precedente impresa)
- ✓ Comunicazione data di inizio lavori ai sensi del vigente Regolamento edilizio
- ✓ Proroga inizio lavori (Art. 15, comma. 2, del D.P.R. n. 380/2001)
- ✓ Comunicazione di fine lavori
- ✓ Proroga fine lavori (Art. 15, comma. 2, del D.P.R. n. 380/2001)
- ✓ Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili
- ✓ Notifica ai sensi dell'articolo 67 del D.Lgs n. 81/2008 a seguito di intervento edilizio (esclusi i cantieri temporanei e mobili)
- ✓ **Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ***
- ✓ **Deposito Tipo di Frazionamento/Tipo Mappale per la Vidimazione ***
- ✓ **Richiesta assegnazione/aggiornamento numerazione civica ***
- ✓ Notifica preliminare di inizio lavori in cantiere (ai sensi dell'art. 99 D.Lgs n. 81/2008)
- ✓ Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del d.P.R. 380/2001)
- ✓ **Autorizzazione allo scavo su suolo pubblico ***

- **Zona sismica**

- ~~✓ Zona sismica 2~~
- ✓ Zona sismica 3 o 4
 - Comunicazione di deposito sismico il cui intervento riguarda una costruzione esistente
 - Istanza di certificazione alla sopraelevazione
 - Comunicazione di deposito sismico il cui intervento riguarda una nuova costruzione
- ~~✓ L'intervento ricade nei confini amministrativi di più Comuni e le funzioni non sono esercitate dai Comuni in forma associata - Localizzazione prevalente in zona sismica 2~~

- ✓ L'intervento ricade nei confini amministrativi di più Comuni e le funzioni non sono esercitate dai Comuni in forma associata - Localizzazione prevalente in zona sismica 3 o 4
 - Comunicazione di deposito sismico il cui intervento riguarda una costruzione esistente
 - Istanza di certificazione alla sopraelevazione
 - Comunicazione di deposito sismico il cui intervento riguarda una nuova costruzione
- ✓ Dichiarazione di fine lavori strutturali ai sensi dell'art. 12, comma 8, lett. b, della l.r. 33/2015
- ✓ Deposito del collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001
- ✓ Deposito della dichiarazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001

• Cementi armati

- ✓ Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica (art. 65 D.P.R. 380/2001) – NON ha valenza di deposito sismico
- ✓ Deposito relazione a struttura ultimata ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001
- ✓ Deposito del collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001

• Acquisizione preventiva di pareri e atti di assenso

- ✓ Domanda preventiva di parere e/o atto di assenso ad Ente
- ✓ Domanda di parere all'Azienda Sanitaria per una deroga dei requisiti igienico sanitari

• Terre e rocce da scavo

- ✓ Trasmissione del Piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 9 del DPR n. 120/2017 (da trasmettere almeno novanta giorni prima dell'inizio dei lavori e, in ogni caso, prima della conclusione dell'eventuale procedimento di VIA o AIA)
- ✓ Dichiarazione di utilizzo del materiale di scavo fuori del sito di produzione ai sensi dell'art. 21 del DPR n.120/2017 (da trasmettere almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori di scavo)
- ✓ Dichiarazione di avvenuto utilizzo (D.A.U.) ai sensi dell'art. 7 del DPR n. 120/2017

• Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro

• Beni Paesaggistici

- ✓ Procedura di Autorizzazione paesaggistica (Ente competente Comune)
- ✓ Procedura di Autorizzazione paesaggistica (Ente competente Provincia/Città metropolitana - per Comuni NON idonei)
- ✓ Procedura di Autorizzazione paesaggistica (Ente competente Ente Parco)
- ✓ Richiedere il nulla osta all'Ente di Gestione del Parco
- ✓ Richiesta Giudizio di Impatto Paesistico

- Autorizzazione trasformazione aree boschive

- ✓ Autorizzazione per la trasformazione di aree boschive / vincolo idrogeologico

- Beni Culturali

- ✓ Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali
- ✓ Richiedere il nulla osta della SBAP per opere all'interno di area sottoposta a vincolo indiretto

- Passi carrabili

- ✓ Richiedere l'autorizzazione di passo carrabile *
- ✓ Voltura dell'autorizzazione di passo carrabile *

- ~~• Infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici~~

- ~~• Idoneità abitativa~~

- ~~• Dichiarazioni di Conformità~~

INFORMATIVA IN MERITO AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI COMO

Strumenti urbanistici ADOTTATI dai Comuni di :

COMO: delibera di adozione della variante al Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi, n° 7 del 27 gennaio 2020.

CANZO: delibera di adozione della 4^ variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio Documento di Piano, n° 16 del 10 luglio 2020.

Strumenti urbanistici APPPROVATI dai Comuni di :

GRIANTE: delibera di approvazione della variante al Piano di Governo del Territorio, n° 24 del 29 luglio 2019.

RONAGO: delibera di approvazione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio, n° 31 del 23 luglio 2019.

URBANISTICA

RIF. N. 319 – 06.08.2020

AIROLDI/aa

MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI COMO

ADOTTATI

COMUNE DI COMO

Si rende noto che il Consiglio comunale con deliberazione n. 7 del 27 gennaio 2020 ha adottato la variante al Piano di Governo del Territorio - Piano dei Servizi, quale recepimento del Decreto del Presidente della Repubblica - inerente il ricorso proposto dalle società KER s.r.l. e Argent s.r.l. (n. 347/2018) - aree site in viale Innocenzo XI entro il Complesso denominato IV Ponte. La citata deliberazione, unitamente a tutti gli allegati, è in libera visione al pubblico presso la Segreteria Generale del Comune per 30 giorni a far tempo dal 15 luglio e fino al 13 agosto 2020. La documentazione sopra indicata è altresì pubblicata nel sito web istituzionale al seguente link www.comune.como.it. Chiunque può prendere visione della documentazione messa a disposizione e presentare le proprie osservazioni in forma scritta, in carta semplice e in duplice copia dal 14 agosto al 14 settembre 2020 compresi, con le seguenti modalità: con consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune - Palazzo Municipale - Via Vittorio Emanuele II, 97 (orari di ufficio); tramite servizio postale con raccomandata A/R all'indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 97 - 22100 Como; via e-mail all'indirizzo di posta certificata: comune.como@comune.pec.como.it (BURL n. 29 del 15 luglio 2020).

COMUNE DI CANZO

Si comunica che con deliberazione consiliare n. 16 del 10 luglio 2020 è stata adottata la 4^a variante alle NTA del vigente PGT Documento di Piano, schedatura degli ambiti di trasformazione - art. 23 - ambito di via Moreno Locatelli (ex progetto norma 16) (BURL n. 31 del 29 luglio 2020).

APPROVATI

COMUNE DI GRIANTE

Si avvisa che con delibera di Consiglio comunale n. 24 del 29 luglio 2019 è stata definitivamente approvata la variante al Piano di Governo del Territorio. I relativi atti sono depositati presso la Segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse (BURL n. 26 del 24 giugno 2020).

COMUNE DI RONAGO

Si rende noto che con deliberazione consiliare n. 31 del 23 luglio 2019 è stata definitivamente approvata la seconda variante al Piano di Governo del Territorio. I relativi atti sono depositati presso la Segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse (BURL n. 30 del 22 luglio 2020).



VIGILI DEL FUOCO

VIGILI DEL FUOCO

REGOLA VERTICALE PER PREVENZIONE INCENDI IN EDIFICI TUTELATI

Decreto Ministero dell'Interno 10.07.2020 (G.U. N° 183 del 22.07.2020)

In vigore dal 21 agosto la nuova Regola Tecnica Verticale per la prevenzione incendi negli edifici tutelati, aperti al pubblico, destinati a musei, gallerie, sale esposizioni, mostre, biblioteche e archivi

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (n. 183 del 22 luglio 2020), il decreto del 10 luglio 2020 del Ministero dell'Interno, recante "Norme tecniche di prevenzione incendi per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139".

Il provvedimento approva le norme tecniche di prevenzione incendi per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del dlgs n. 42/2004, aperti al pubblico, destinati a contenere musei, gallerie, sale esposizioni, mostre, biblioteche e archivi.

Il decreto, che entrerà in vigore il 21 agosto prossimo, apporta quindi modifica al Codice di prevenzione Incendi (Ddm 3 agosto 2015).

In particolare il dl modificherà gli artt. 2 e 5 e l'allegato 1 del Codice: nella sezione V "Regole tecniche verticali" viene aggiunto il capitolo "V.10 – Musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi".

Decreto 10 luglio 2020

La Regola Tecnica Verticale sui beni tutelati prevede particolari disposizioni per le strategie antincendio, la gestione dell'esodo e per il Piano di limitazione dei danni.

Bene tutelato

Nel dm viene, innanzitutto, fornita la definizione di "Bene tutelato", ossia: "bene mobile o immobile soggetto alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e si specifica che sono compresi gli eventuali arredi di interesse culturale (es. mobili, tendaggi, rivestimenti)".

Campo di applicazione

Le disposizioni della regola tecnica verticale sui beni tutelati, di cui al dm 10 luglio 2020 si possono applicare:

- agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del dlgs n. 42/2004, aperti al pubblico, destinati a contenere musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi, ossia alle attività individuate con il numero 72 nell'allegato I del dpr n. 151/2001, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto e quelle di nuova realizzazione;
- alle attività di cui sopra in alternativa alle specifiche norme tecniche di prevenzione incendi di cui al dm n. 569/1992 e al dpr 418/1995.

Dal campo di applicazione della presente RTV sono escluse le attività temporanee collocate in opere da costruzione non permanentemente dedicate alle attività di cui al paragrafo V.10.1, per le quali la presente RTV può comunque costituire un utile riferimento:

La norma non si applica a musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi che possiedono una propria RTV.

Classificazioni

In riferimento alla nuova regola tecnica, le aree dell'attività sono classificate come segue:

- TA: locali aperti al pubblico dedicati a sale espositive, sala lettura, sala di consultazione e relativi servizi (ad esempio: biglietteria, guardaroba, Bookshop, caffetteria, sala fotocopie, ecc.);
- TC: aree non aperte al pubblico, adibite ad uffici e servizi, di superficie > 200 m2;

- TM: depositi aventi superficie lorda > 25 m² e carico di incendio specifico qf > 600 MJ/m²;
- TK1: locali ove si detengano o trattino sostanze o miscele pericolose o si effettuino lavorazioni pericolose ai fini dell'incendio o dell'esplosione; locali con carico di incendio specifico qf > 1200 MJ/m² (ad esempio: laboratori restauro, officine, falegnamerie, ecc.);
- TK2: deposito beni tutelati;
- TO: locali con affollamento > 100 persone (ad esempio: sala conferenze, sala didattica, ecc.);
- TT: locali in cui siano presenti quantità significative di apparecchiature elettriche ed elettroniche, locali tecnici rilevanti ai fini della sicurezza antincendio (ad esempio: centri elaborazione dati, sala server, cabine elettriche, ecc.);
- TZ: altre aree non ricomprese nelle precedenti, anche accessibili al pubblico con particolari condizioni e limitazioni di accesso (ad esempio: zone ipogee, torri, sottotetti, ecc.).

Strategia antincendio

Devono essere applicate tutte le misure antincendio della regola tecnica orizzontale attribuendo i livelli di prestazione secondo i criteri in esse definiti, fermo restando che sono riportate le indicazioni complementari o sostitutive delle soluzioni conformi previste dai corrispondenti livelli di prestazione della RTO.

Reazione al fuoco

Nelle vie d'esodo verticali, percorsi d'esodo (es. corridoi, atri, filtri, ...) e spazi calmi devono essere impiegati materiali appartenenti almeno al gruppo GM2 di reazione al fuoco. Non è richiesta la verifica dei requisiti di reazione al fuoco dei beni tutelati ivi compresi i beni costituenti arredo storico (librerie, cassettonati, tendaggi, poltrone, mobilio).

Resistenza al fuoco

La classe di resistenza al fuoco dei compartimenti non può essere inferiore a quanto previsto:

Quota di piano dei compartimenti	Classe
> -1 m	30
≤ -1 m	60

Classe di resistenza al fuoco

Per le aree TA, TC, TO, ove la natura di bene tutelato non renda possibile l'adeguamento o la determinazione della classe di resistenza al fuoco richiesta, devono essere adottati tutti i seguenti requisiti aggiuntivi:

- valore di qf,d < 200 MJ/m², calcolato escludendo gli elementi strutturali portanti combustibili e i beni tutelati;
- sistema di gestione della sicurezza antincendio di livello di prestazione III. Compartimentazione

Le aree di tipo TA e TO non devono essere ubicate a quota < -5 m.

Le aree dell'attività devono avere le caratteristiche di compartimentazione previste.

Reazione al fuoco

Nelle vie d'esodo verticali, percorsi d'esodo (es. corridoi, atri, filtri, ecc.) e spazi calmi devono essere impiegati materiali appartenenti almeno al gruppo GM2 di reazione al fuoco.

Non è richiesta la verifica dei requisiti di reazione al fuoco dei beni tutelati ivi compresi i beni costituenti arredo storico (librerie, cassettonati, tendaggi, poltrone, mobilio).

Soluzioni conformi per l'esodo

Ecco alcune soluzioni conformi per quanto riguarda le vie d'esodo:

- lungo le vie d'esodo, sono ammesse porte anche non facilmente identificabili ed apribili da parte di tutti gli occupanti a condizione che siano mantenute costantemente aperte durante l'esercizio dell'attività;
- l'affollamento massimo complessivo degli ambiti serviti dal corridoio cieco in relazione ai profili di rischio Rvita B1, B2 o B3 può essere raddoppiato se si adotta il sistema di gestione della sicurezza antincendio (capitolo S.5) di livello di prestazione III.

Piano di limitazione dei danni

Il responsabile dell'attività deve predisporre il piano di limitazione dei danni, ossia il documento che contiene misure e procedure per la salvaguardia dell'edificio e dei beni tutelati in esso presenti, da mettere in atto in caso di incendio. Il piano deve individuare:

- i soggetti, adeguatamente formati, incaricati dell'attuazione delle procedure in esso contenute;
- la distribuzione qualitativa e quantitativa dei beni tutelati presenti;
- le procedure di allontanamento dei beni dettagliando, ove possibile, anche le priorità di evacuazione e specifici provvedimenti per la rimozione e il trasporto presso i luoghi di ricovero;
- gli eventuali luoghi di ricovero dei beni rimossi in caso di emergenza, con particolare riferimento alle condizioni di sicurezza e di conservazione degli stessi;
- le procedure per la protezione in loco dei beni inamovibili o difficilmente spostabili;
- le eventuali restrizioni nell'utilizzo di sostanze estinguenti.

Controllo dell'incendio

Nelle attività con superficie lorda > 400 m² deve essere attribuito almeno il livello di prestazione IV per la misura antincendio controllo dell'incendio (capitolo S.6) nelle seguenti aree:

- TK1;
- TK2, limitatamente ai depositi di beni tutelati combustibili;
- TZ, limitatamente ai sottotetti con struttura portante combustibile che non costituiscono compartimento autonomo.

Rivelazione ed allarme

L'attività deve essere dotata di misure di rivelazione ed allarme di livello di prestazione IV.

Controllo di fumi e calore

Per il dimensionamento delle aperture di smaltimento il valore del carico di incendio specifico q_f può non tenere conto del contributo degli elementi strutturali portanti combustibili e dei beni tutelati presenti.

Sicurezza degli impianti tecnologici e di servizio

I gas refrigeranti negli impianti di climatizzazione e condizionamento (capitolo S.10) inseriti in aree TA e TO devono essere classificati A1 o A2L secondo ISO 817.

Ricordiamo, infine, che recentemente è stata pubblicata anche la regola tecnica verticale sulle autorimesse.

Link di riferimento: https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2020-07-22&atto.codiceRedazionale=20A03826&elenco30giorni=false

AUTORIMESSE - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

RETE PROFESSIONI TECNICHE - Linee Guida CNI

A seguito dell'emanazione del DM 15/5/2020, recante Approvazione delle norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimesse, che entrerà in vigore il 19/11/2020, il D.M. 1/2/1986 viene abrogato.

Le nuove norme di prevenzione incendi, basate sulla individuazione dei profili di rischio finalizzate a definire una precisa strategia antincendio, non contengono elementi prescrittivi di "architettura tecnica" come geometria delle rampe, larghezza delle corsie di manovra, superfici di parcheggio, ecc., che non hanno nessun riferimento al rischio incendio.

Al fine di fornire utili elementi di progettazione il Consiglio Nazionale degli Ingegneri ha redatto una linea guida che riporta criteri e valori di buona progettazione delle autorimesse.



LINEA GUIDA SULLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE AUTORIMESSE

1. Introduzione

Con il D.M. 15/05/2020 “*Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa*”, è stata emanata la RTV redatta secondo le nuove metodologie di progettazione introdotte dal DM 03/08/2015 e s.m.i.. La RTV sulle autorimesse deve essere utilizzata per la progettazione delle attività individuate al numero 75, di cui all’Allegato I del DPR 151/2011, sia per quelle di nuova costruzione sia per le esistenti.

La nuova RTV, nello spirito del D.M 03/08/2015 e s.m.i., è basata sull'individuazione dei profili di rischio finalizzati a definire una precisa strategia antincendio. Nella regola tecnica approvata, rispetto alle norme tecniche preesistenti, sono stati eliminati quegli elementi prescrittivi di “*architettura tecnica*”, che hanno determinato spesso un largo utilizzo dell’istituto della deroga, come geometrie delle rampe e larghezza delle corsie di manovra, ma che non hanno influenza sull’individuazione dei profili di rischio, né sulle misure di prevenzione e protezione antincendio finalizzate alla limitazione del rischio incendio.

Premesso quanto sopra, tenuto conto che talune indicazioni geometriche erano riportate nella regola tecnica prescrittiva (DM 01 febbraio 1986), al fine di fornire utili elementi ai progettisti che devono oggi avvalersi delle nuove metodologie di progettazione di cui al D.M. 15/05/2020, di seguito sono riportati criteri e valori di buona progettazione, in particolare per le *autorimesse pubbliche*¹, destinate ad “autovetture ordinarie”², non utilizzabili e non vincolanti ai fini delle valutazioni e dei controlli di prevenzione incendi.

Si evidenzia che nella redazione delle presenti indicazioni sono stati considerati gli ingombri medi delle autovetture ordinarie, che attualmente sono maggiormente presenti sul mercato.

La presente linea guida contiene indicazioni valide per tutte le autorimesse, indipendentemente dalla loro assoggettabilità al controllo da parte dei Vigili del Fuoco (Allegati 1 del DPR 151/2011).

¹ **Autorimesse Pubbliche:** autorimesse la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti [rif. Punto 1.2 D.M. 15/05/2020 “RTV Autorimesse”], sia a gestione pubblica sia privata.

² **Autovetture ordinarie** ai fini delle dimensioni considerate per la redazione delle presenti linee guida, per autovetture ordinarie si intendono quelle di maggior diffusione; cioè quelle con almeno quattro ruote destinati al trasporto di persone, aventi al massimo 7 posti compreso quello del conducente, con qualsiasi tipologia di alimentazione.

[NB: ai sensi del Nuovo Codice della Strada, d.lgs 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni, nella definizione di autovetture sono compresi anche i veicoli aventi nove posti (“sono veicoli a motore con almeno quattro ruote, esclusi i motoveicoli, destinati al trasporto di persone, aventi al massimo nove posti, compreso quello del conducente). SI precisa che ai fini delle indicazioni del presente documento si è ritenuto di limitarsi alle auto di maggiore diffusione].

2. Elementi di progettazione

L'area di parcheggio³ deve essere organizzata in modo da garantire gli spazi minimi delle corsie per consentire le necessarie manovre per entrare e uscire dagli stalli⁴ e per poter circolare all'interno dell'autorimessa.

Al fine di garantire un'adeguata fruibilità dell'autorimessa, sono da tenere in considerazione i **valori indicativi** di seguito riportati, relativi ai principali elementi di architettura tecnica, caratterizzanti la geometria di un'autorimessa:

AUTORIMESSE PUBBLICHE

Larghezza minima delle corsie di manovra

Ai fini della manovra di parcheggio, le corsie *dovrebbero* assumere i seguenti valori di larghezza, anche se le stesse sono organizzate per l'utilizzo a senso unico di marcia o alternato:

- Larghezza con **stalli perpendicolari alla corsia** (inclinati 90° rispetto al senso di marcia): $\geq 5,00$ m
- Larghezza con **stalli paralleli alla corsia** (inclinati 0° rispetto al senso di marcia): $\geq 3,50$ m
- Larghezza con **stalli in posizione intermedia** (con inclinazione compresa tra 0° e 90°): la larghezza si ottiene per interpolazione lineare tra i due valori sopra riportati.

Per le corsie di manovra e le corsie di transito⁵, sono ammessi restringimenti puntuali di larghezza non inferiori a 3,00 m, debitamente segnalati (es. segnaletica che evidenzia i restringimenti di corsia, specchi parabolici in corrispondenza dei cambi di direzione delle corsie medesime, ecc.).

Dimensioni minime degli stalli per autovetture

- Lunghezza stalli: $\geq 5,20$ m
- Larghezza stalli inclinati e/o perpendicolari rispetto alla corsia di marcia: $\geq 2,80$ m
- Larghezza stalli paralleli rispetto alla corsia di marcia: $\geq 2,40$ m

Per gli stalli per la *sosta riservata*⁶ per disabili, fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche⁷, dovrebbe essere garantito "uno spazio libero laterale", in adiacenza allo stallo, di larghezza non inferiore a 1,30 m.

³ **Area di parcheggio:** superficie dell'autorimessa destinata alla manovra e sosta delle autovetture

⁴ **Stallo:** posto autovettura singolo

⁵ **Corsie di transito:** corsie di collegamento fra le corsie di manovra lungo le quali non sono realizzati stalli di parcheggio

⁶ **Stalli per la sosta riservata** – rif. Codice della Strada art. 40 c. 5 "Gli stalli di sosta riservati alle persone invalide devono essere delimitati da strisce gialle e contrassegnati sulla pavimentazione dall'apposito simbolo; devono, inoltre, essere affiancati da uno spazio libero necessario per consentire l'apertura dello sportello del veicolo nonché la manovra di entrata e di uscita dal veicolo, ovvero per consentire l'accesso al marciapiede".

Dimensioni, pendenza e curvatura delle rampe

Le rampe dovrebbero avere una pendenza, calcolata con riferimento alla linea di mezzzeria della rampa stessa, non superiore al 20%; si rammenta che i percorsi con rampe aventi pendenza superiore al 20% non sono considerate vie d'esodo⁸.

Le rampe, al netto di marciapiedi o di altri elementi strutturali, dovrebbero avere le seguenti dimensioni minime:

- Rampe rettilinee:
 - ✓ 3,00 m per rampe a senso unico di marcia [3,50 m per rampe rettilinee a senso unico di marcia con ingresso in curva]
 - ✓ 5,00 m per rampe a doppio senso di marcia;
- Rampe curvilinee:
 - ✓ 3,65 m per rampe a senso unico di marcia;
 - ✓ 7,00 m per rampe a doppio senso di marcia
- Raggio di curvatura⁹: > 7,50 m.

Una rampa a doppio senso di marcia potrà essere di larghezza inferiore (*la larghezza minima dovrebbe essere almeno pari a quella indicata per le rampe analoghe a senso unico di marcia*) se è prevista l'installazione di un dispositivo che regola l'impegno della rampa a senso unico alternato (*per esempio: sistema semaforico*).

Altezza interna delle autorimesse

L'altezza interna minima delle autorimesse non dovrebbe essere inferiore a 2,00 m, in tutti i punti soggetti al transito e parcheggio di autoveicoli.

AUTORIMESSE PRIVATE

I dati geometrici di progettazione per le autorimesse pubbliche possono essere assunti come utile riferimento anche per le autorimesse private, ma potranno discostarsi dagli stessi in relazione a specifiche esigenze valutate dal progettista.

⁷ **D.M. 14 giugno 1989 n. 236** artt. 4.2.3 e 8.2.3 "parcheggi" (Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20); **D.M. 16/09/1996 n. 503** artt. 10 "Parcheggi" (Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a 6 m; in tal caso la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario) e 11 "Circolazione e sosta dei veicoli al servizio di persone disabili").

⁸ **Vie di Esodo:** rif. D.M. 3 agosto 2015 modificato con DM 18 ottobre 2019 [Capitolo S.4 "Esodo" – punto S.4.5.3 "Vie di Esodo"].

⁹ **Raggio curvatura:** valore minimo misurato sul filo esterno della carreggiata per rampe unidirezionali oppure misurato sul filo esterno della corsia interna della carreggiata per rampe a doppio senso di marcia.